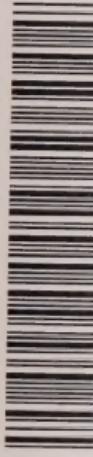


Ministry of Financial Institutions

Investor's Checklist

CAZON
FI
-Z002



3 1761 11890923 3





Digitized by the Internet Archive
in 2023 with funding from
University of Toronto

BEFORE YOU INVEST

All investments carry a risk. It took a long time to save the hard-earned money you want to invest, so it's wise to carefully review your investment decisions. This checklist is intended for people considering investing in mortgages, real estate, tax shelters or similar schemes.

No matter how good an investment looks, there is always a possibility something can go wrong: that is what **risk** means. Before you invest, ask the following questions to assess the risk involved. Then decide if that level of risk is acceptable to you.

1. The Promoter:

Is the promoter providing appropriate information?

- ✓ Does the investment comply with the applicable laws and regulations of the Ministry of Financial Institutions and the Ontario Securities Commission? Contact them to find out (addresses and telephone numbers are at the end of this brochure). The ministry's mandate is to protect investors. If a promoter suggests that a deal has been structured to avoid the scrutiny of regulators, ask why.
- ✓ Have the promoters advised you of their education and experience?
- ✓ Is the promoter's background relevant to the proposed investment?
- ✓ Have the promoters confirmed that they have no conflict of interest (such as obtaining fees from borrowers and investors, or having an interest in the investment)?

If the answer to any of these questions is NO, the investment risk may be increased.

2.

Inducements:

Has the promoter given additional inducements for you to make the investment?

- ✓ Has the promoter implied the investment is a “sure thing”?
- ✓ Has the promoter given a personal “guarantee” for the investment?
- ✓ Has the promoter emphasized that the investment is a great “tax-shelter”?

If the answer to any of the above is YES, investment risk may be increased.

3.

Information Quality:

Does the quality of information and materials relating to the investment seem adequate for the significant investment you may be considering?

- ✓ Are the financial statements audited by a professional accountant?
- ✓ If there are future projections, do you know what assumptions they're based on? Are these assumptions realistic?
- ✓ Have you actually seen or inspected the proposed investment?

If the answer to any of these questions is NO, your investment risk may be increased.

4. Investment Features:

Are you satisfied the features of the investment provide an adequate level of safety?

- ✓ Is this your only investment, or one which represents more than 10 per cent of your savings? Diversification is an important safety feature.
- ✓ Does the promoter's family or any other related party stand to benefit from the funds being raised?

If the answer to any of these questions is YES, then investment risk may be increased.

- ✓ Has the proposed investment been available for at least two years with a successful track record?
- ✓ Can the investment be re-sold quickly if you need the money urgently?
- ✓ If a guarantee is offered, would you make the investment without the guarantee?
- ✓ Are there satisfactory assurances that the money will be used as promised?

If the answer to any of the above questions is NO, your investment risk may be increased.

5.

Residential Mortgages:

Some standards for *lower risk* investing in mortgages:

- ✓ Is the property classed as residential, fully built, and occupied by its owner?
- ✓ Is the total amount of the mortgage less than 75 per cent of the value of the real estate?
- ✓ Is the current value of the real estate supported by an appraisal performed by an accredited residential real estate appraiser, and completed or updated within the last six months?
- ✓ Has the borrower provided evidence of ability to pay back the loan?

If the answer to any of the above questions is NO, your investment risk may be increased.

6. Other Mortgages:

Mortgages placed upon real estate which is not owner-occupied residential property should be examined more carefully. If you're promised an interest rate higher than that of a financial institution, ask why the borrower is willing to pay more than a financial institution would charge.

- ✓ Has a building been fully erected on the property? (i.e. not raw land)

- ✓ Is the property **fully serviced?**

If the mortgage funds will be used for construction:

- ✓ Does the builder have a successful track record?
- ✓ Is there protection for a cost over-run? (e.g. line of credit, bond)
- ✓ If the property will be rented, are there **signed** leases with tenants who are not related to the promoter or builder?
- ✓ If the property is valued as if the building were complete, is there a certified appraisal to support the value based upon current market values?

- ✓ Has the promoter provided evidence that money for each stage of construction will be advanced to the contractor only when an engineer or architect certifies that the previous stage has been completed?

If the answer to any of the above questions is NO, investment risk may be increased.

7. Cooling Off Period

Before you sign up for an investment, are you sure you are making a sound investment decision?

- ✓ If the above checklist indicates you may be taking increased investment risks, do you understand risking your money for a marginally higher return could mean you could lose everything?
- ✓ Have you taken the time to “cool-off,” to review the legal and accounting aspects of the proposed investment with your lawyer and accountant?
- ✓ Have you examined the investment on its own without being overwhelmed by any favourable tax implications promised?
- ✓ Have you given a financial institution (bank, trust company, credit union or caisse populaire) which provides investments guaranteed by deposit insurance, a chance to compare their savings investments with the investment you are considering?

If you answer NO to any of the above, you may be demonstrating significant vulnerability to losses.

The Ontario Ministry of Financial Institutions monitors financial institutions to help protect consumers and ensure confidence in the province's financial system.

If you have an inquiry concerning investments falling under the ministry's jurisdiction—such as mortgages and securities—the ministry may be able to help you.

Ministry of Financial Institutions

8th Floor
555 Yonge Street
Toronto, Ontario
M7A 2H6
Telephone: (416) 326-9000

Ontario Securities Commission

18th Floor
20 Queen Street West
Toronto, Ontario
M5H 3S8
Telephone: (416) 597-0681

This checklist contains general questions which you should consider before making an investment. It is not intended to provide advice with respect to any particular investment. If legal advice or other expert assistance is required, the services of a competent professional should be sought.

Cet aide-mémoire contient des questions générales que vous devriez vous poser avant de faire un placement. Il n'est pas destiné à donner des conseils en ce qui concerne un placement particulier. Si des conseils légaux ou n'importe quelle autre assistance sont nécessaires, les services d'un professionnel qualifié devraient être engagés.

Ministère des Institutions financières
 Le ministère des institutions financières de la province suscite la confiance dans le système protégé par les consommateurs et de institutions financières en vue de aider les placements relevant du ministère, tels que les hypothèques et les valeurs mobilières, sachez que le ministère peut être en mesure de vous aider.

Ministère des Institutions financières
 555, rue Yonge
 8e étage
 Toronto (Ontario) M7A 2H6
 Téléphone: (416) 326-9000

Commission des valeurs mobilières de l'Ontario
 20, rue Queen Ouest
 18e étage
 Toronto (Ontario) M5H 3S8
 Téléphone: (416) 597-0681

Ministère des Institutions financières
 Si vous avez des questions concernant les placements relevant du ministère, tels que les hypothèques et les valeurs mobilières, sachez que le ministère peut être en mesure de vous aider.

Ministère des Institutions financières
 186 King Street West
 18e étage
 Waterloo (Ontario) N2L 3G4
 Téléphone: (519) 885-1176

Ministère des Institutions financières
 186 King Street West
 18e étage
 Waterloo (Ontario) N2L 3G4
 Téléphone: (519) 885-1176

ou caisse populaire) qui offre des placements garantis par une assurance-dépôts; leur avez-vous donné la chance de comparer leurs placements d'épargne avec le placement que vous enviez? Si la réponse à l'une ou l'autre NON, vous pourriez sérieusement vous exposer à des pertes.

Avez-vous pris le temps de connaître une institution financière (banque, compagnie de fiducie ou autre) et avez-vous pris le temps de connaître la nature de ses seuls mérites, sans laisser emporter par les promesses d'avantages fiscaux que l'on vous a faites ?

Avez-vous examiné le placement sous l'angle de ses seuls mérites, sans laisser emporter par les promesses d'avantages fiscaux que l'on vous a faites ?

Avez-vous examiné le placement proposé avec votre avocat et prendre une décision ? Avez-vous réfléchi sur la question avant de prendre une décision avec votre avocat et votre comptable ?

Avez-vous pris le temps de réfléchir aux questions ci-dessus indiquant que le placement peut-être des risques accrus, est-ce que vous comprenez bien qu'à prendre ainsi des risques avec votre argent en prévision d'un rendement supérieur marginal, vous pourrez tout perdre ?

Si les réponses aux questions ci-dessus indiquent que le placement peut-être des risques accrus, est-ce que vous comprenez bien qu'à prendre ainsi des risques avec votre argent en prévision d'un rendement supérieur marginal, vous pourrez tout perdre ?

La période de réflexion : Avant de signer des papiers, êtes-vous sûr ou sûre que votre décision de faire le placement est bien fondée ?

Si la propriété est évaluée comme si le bâtiment était commercial, y-a-t-il une plétitude suffisante pour montrer que la valeur corrépond aux prix courants du marché?

L'agent ou le constructeur? Si la propriété n'a pas été vendue à chaque étape de la construction à chaque fois que les fonds affectés à la construction ont-ils fourni une preuve que les fonds affectés au bâtiment ont été utilisés pour la construction? Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

On devrait se montrer encore plus prudent dans l'examen d'hypothèques se rapportant à des propriétés non classées comme habitation occupées par le propriétaire. Si l'on vous promet un taux d'intérêt plus élevé que celui offert par une institution financière, demandez pourquoi l'emprunteur est disposé à payer un taux plus élevé.

La propriété porte-t-elle un bâti-ment dont la construction est achevée? S'assurer que la pro-priété n'est pas seulement con-stituée d'un terrain.

La propriété porte-t-elle une aménagement nécessaire pour une c'est-à-dire comporter-t-elle les bons résultats financiers?

Le constructeur fait-il état de bons résultats financiers?

Une protection est-elle prévue en cas de dépassement des cotisations de crédit, cautionné (ligne de crédit, cautionnement)?

Si la propriété est mise en loca-tion, y a-t-il des baux signes avec des locataires ne présentant pas de lien de parenté avec tant pas de lien de parenté avec une autre partie?

Les autres hypothèques:

6.

**immobilières :
Les hypothèques
voici des critères qui
permettent de réduire
le risque lorsqu'on
envoie des placements
dans l'immobilier.**

La propriété visée par le placement
ment appartient-elle à la classe
Habitation, complètement con-
struite, occupée par le pro-
priétaire ?
Le montant total de l'hy-
pothèque s'élève-t-il à moins de
75 pour cent de la valeur de la
valeur courante de la pro-
priété est-elle appuyée par
l'évaluation d'un expert immobi-
lier « habilitations » accrédité ;
l'évaluation a-t-elle été réalisée
ou mise à jour au cours des six
mois précédents ?
L'emprunteur a-t-il fourni des
preuves de sa capacité à rem-
bourser le prêt ?
Si la réponse à l'une ou l'autre
des questions ci-dessus est
NON, le placement peut présenter
un risque accru.

Si une garantie est offerte sur le placement, accepterez-vous de faire le placement sans garantie ?

Existe-t-il des assurances satisfaisantes affirmant que votre placement sera effectué selon les promesses ?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

Les caractéristiques du placement :

Etes-vous convaincu(e) que les caractéristiques du placement permettent de croire à une sécurité suffisante ?

Est-ce l'unique placement que vous envisagez ? Ou bien, le placement envisagé représente-t-il plus de 10 pour cent de vos économies ? Rappelez-vous que la diversification des placements est un important facteur de sécurité.

Se peut-il que des parents soit de l'agent ou de l'agente ou n'im-fonds rassemblés ?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est oui, le placement peut alors présenter un risque accru.

Le placement proposé est-il offert depuis au moins deux ans et fait-il état de bons résultats ?

Le placement peut-il vous être revenu rapidement si vous avez absolument besoin d'argent ?

▲

La qualité de l'information:

3.

La qualité de l'information et des documents se rapportant au placement parait-t-elle adéquate complète tenu de l'importante place que vous considérez faire?

Les états financiers sont-il vérifiés par un comptable agréé?

Si des projections sont préparées, sur quelles hypothèses sont-elles réalisées?

Avez-vous vraiment vu ou inspecté le placement proposé?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

La personne proposant

Le placement a-t-elle

recouru à des incitations

supplémentaires pour

vous encourager à faire

le placement établit sur?

Vous a-t-elle laissé entendre que

tie personne sur le place-

ment fait valoir que le place-

ment abrit fiscal?

Si la réponse à l'une ou l'autre

des questions ci-dessus est

OUI, le placement peut présenter un

risque accru.

Les incitations:

2.

ple, de l'obtention d'honoraires auprès d'emprunteurs et d'investisseurs, ou du fait d'un intermédiaire, pourrait avoir dans le placement?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est non, le placement peut présenter un risque accru.

4

La personne a-t-elle confirmé qu'elle ne fait l'objet d'aucun complot d'intérêt (du fait, par exemple, de la pression exercée par un tiers)?

L'expérience de l'agent ou de l'agent se rapporte-t-elle au genre de placement proposé?

La personne vous a-t-elle informé de ses antécédents en matière d'éducation et d'expérience professionnelle?

demandez Pourquoi.

Le placement est-il conforme aux lois et réglementations applicables relevant du ministère des institutions financières et de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario? Ren-
seignez-vous auprès de ces organismes (adresses et numéros de téléphone indiqués à la fin de cette brochure). Le gou-
vernement a pour mandat de protéger les investisseurs. Si un placement a été structure-
lagent ou l'agence suggestive de sorte à échapper à l'examen des organismes de régulation,

La personne faisant la promotion du placement a-t-elle fourni l'information appropriée concernant le placement proposé?

L'agent:

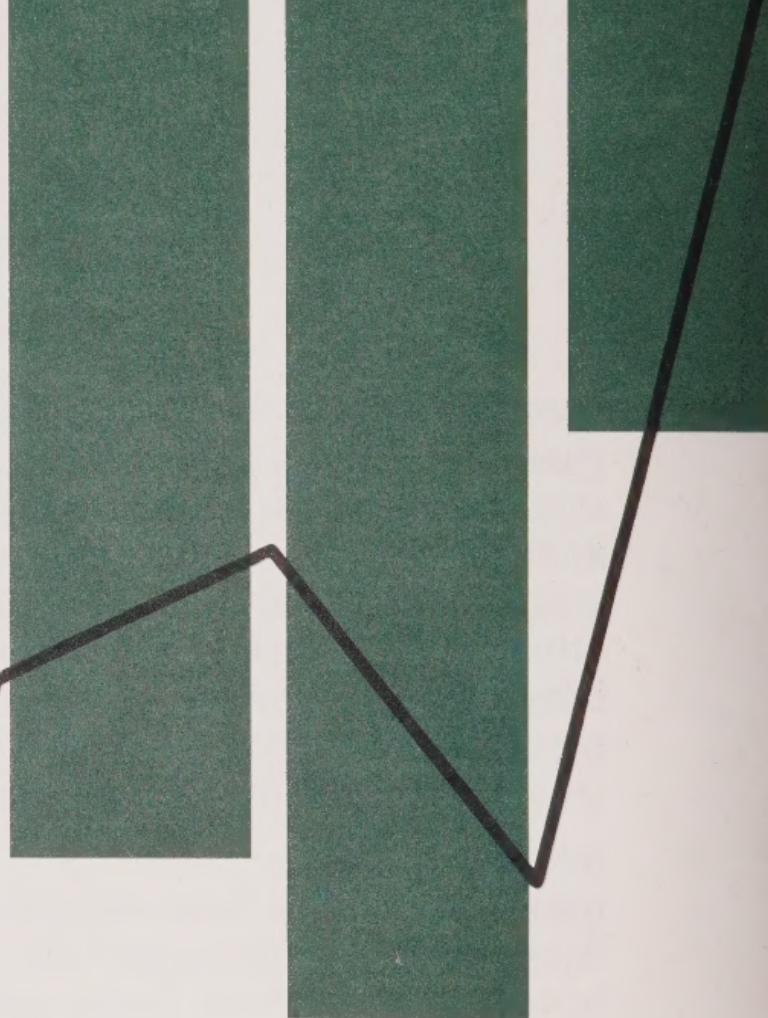
• L

Aussi bon que puisse paraître le placement proposé, il y a toujours la possibilité qu'un problème survienne, il y a toujours un risque. Avant de faire un placement, posez-vous les questions suivantes afin de mieux évaluer les risques mis en jeu. Ensuite, voyez si le risque couru est acceptable en ce qui vous concerne.

Lous les placements présentent un risque. Il vous aura certainement fallu beaucoup de temps pour économiser de l'argent durement gagné. Aussi serait-il prudent de bien penser et repenser vos projets de placement. La liste de points à vérifier que nous proposons ici est destinée aux gens qui considèrent potéquies, l'immobilier, les abris fiscaux ou autres programmes sem- placier leur argent dans les hy- destinée aux gens qui considèrent à vérifier que nous proposons ici est à vérifier que nous proposons ici est jets de placement. La liste de points de bien penser et repenser vos pro- ment également. Aussi serait-il prudent de bien penser et repenser vos projets de placement. La liste de points à vérifier que nous proposons ici est destinée aux gens qui considèrent potéquies, l'immobilier, les abris fiscaux ou autres programmes sem-

placement

Ontario



L'Aide-mémoire de l'investisseur prudent